

RAPPORT N° 02/4-29
au Conseil Municipal

OBJET

**ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL,
URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)**

LANCEMENT DE L'ETUDE

Rappel

En 1992, dans le cadre de la mise en œuvre du premier Contrat de Ville, la Ville de Saint-Denis avait pris l'initiative d'engager les études préalables à la mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

L'absence de décret d'application des ZPPAUP dans les DOM n'avait pas permis de faire aboutir la procédure de création de la ZPPAUP et de dépasser le stade d'études préalables.

Néanmoins, le résultat de ces études avait pu être intégré au POS centre-ville, sous la forme de dispositions qualitatives sur le patrimoine et sa préservation.

La prochaine parution du décret de d'application pour les DOM, actuellement à la signature du Conseil d'Etat, permet de relancer l'opportunité de la création d'une ZPPAUP sur le centre-ville de Saint-Denis.

Définition d'une ZPPAUP

La mise en place d'une ZPPAUP est une démarche partenariale entre l'Etat, représenté par l'Architecte de Bâtiments de France, et la Ville, dans l'objectif de rendre plus pertinent le système de protection du patrimoine : dans ses effets, la ZPPAUP se substitue aux périmètres de protection de 500m autour des Monuments Historiques.

Instituées par la loi du 7 janvier 1983, « sur proposition ou après accord du Conseil municipal, des ZPPAUP peuvent être instituées autour des monuments historiques...Elles constituent une servitude annexée au POS sur le respect de laquelle l'Architecte des Bâtiments de France exerce un contrôle à priori au travers de son avis conforme.

Ses effets

La ZPPAUP :

- crée un cadre contractuel, élaboré après consultation du public, dans lequel l'Etat et la Ville définissent en commun un périmètre à protéger et des règles adaptées qui serviront de guide à l'action de l'Architecte des Bâtiments de France et du service chargé de l'application des règles d'urbanisme (extrait du Dictionnaire permanent de la Construction),

RAPPORT N° 02/4-29

- prescrit des règles applicables au droit d'occupation des sols, « d'obligation de faire » certains travaux de restauration à l'occasion de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, « d'obligation de moyens ou de modes de faire » portant sur les matériaux et les techniques d'entretien et de restauration, ainsi que sur le traitement de l'espace public ;
- suspend les règles de protection des abords des monuments historiques pour les bâtiments inscrits dans la zone.

L'opportunité d'une ZPPAUP sur le centre-ville

La ZPPAUP permettra de :

- **aux propriétaires souhaitant procéder à des restaurations d'immeubles encadrées par DUP d'imputer leur déficit foncier sur leur revenu global ;**
- préciser et affiner les prescriptions qualitatives actuelles du POS centre-ville, tant en ce qui concerne la préservation des éléments de patrimoine, que pour la production des constructions nouvelles ;
- définir des prescriptions pour le traitement des espaces extérieurs, des espaces publics et des éléments de paysage urbain ;
- mieux faire comprendre les objectifs de mise en valeur et de préservation du patrimoine du centre ancien.

Enfin, il paraît opportun de finaliser la procédure ZPPAUP dans un délai permettant son intégration immédiate au prochain PLU dont l'approbation est prévue en fin d'année 2003.

Les modalités d'élaboration

La décision de mise à l'étude de la ZPPAUP est prise par la Ville après accord du conseil Municipal.

Pour le Centre-ville de Saint-Denis, une bonne part des travaux servant à l'élaboration de la ZPPAUP sont déjà réalisés ou en cours de réalisation :

- l'étude préalable conduite par la Ville en 1992 et dont les prescriptions sont intégrées au POS centre-ville,
- une étude préalable historique et complémentaire de la DRAC, en cours de réalisation,
- un inventaire du patrimoine, bâti et non bâti, réalisé par la DRAC en cours de réalisation.

RAPPORT N° 02/4-29

En conséquence, l'étude restant à réaliser portera sur l'écriture même du document ZPPAUP, composé d'un rapport de présentation (qui constitue la charte de la ZPPAUP), d'un plan périmétral de la zone et d'un cahier de règles générales et particulières accompagné de plans légendés.

Financement et délais

Le montant de cette étude, menée par la Ville en collaboration étroite avec l'Architecte des bâtiments de France, est estimé à **35 000 €**.

Son financement peut être assuré comme suit :

| | |
|--------------|------------------|
| Ville | 17 500 €, |
| DRAC | 17 500 €, |
| TOTAL | 35 000 €. |

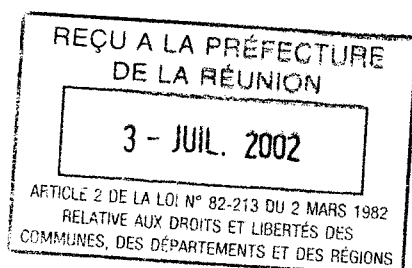
Le délai d'exécution de cette étude est de 12 mois hors périodes de validation.

Je vous propose donc :

- D'approuver la mise à l'étude de la ZPPAUP ;
- De m'autoriser à lancer un recensement des bureaux d'études et de personnes qualifiées pour l'étude de la ZPPAUP de la Ville de Saint-Denis, et de contracter avec celui qui aura fait la meilleure offre;
- de m'autoriser à solliciter une subvention 17 500 € auprès de la DRAC pour le financement de cette étude

Je vous prie de bien vouloir délibérer.

**Pour le Maire absent
Dominique FOURNEL
Le 2^{ème} Adjoint au Maire**



**DELIBERATION N° 02/4-29
du Conseil Municipal
en séance du samedi 22 juin 2002**

OBJET

**ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL,
URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP)**

LANCEMENT DE L'ETUDE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et aux libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu la Loi n° 93-122 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 02/4-29 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Jean-Pierre FOURTOY, Conseiller Municipal, présenté au nom des Commissions Aménagement du Territoire / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Approuve la mise à l'étude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la Ville de Saint-Denis ;

ARTICLE 2

Autorise le Maire à lancer un recensement des bureaux d'études et de personnes qualifiées pour l'étude de la ZPPAUP de la Ville de Saint-Denis, et de contracter avec celui qui aura fait la meilleure offre ;

ARTICLE 3

Approuve l'engagement d'une enveloppe de 17 500 € pour le financement de cette étude ;

DELIBERATION N° 02/4-29

ARTICLE 4

Autorise le Maire à solliciter une subvention de 17 500 € auprès de la DRAC pour le financement de cette étude ;

ARTICLE 5

Autorise le Maire à signer les actes administratifs correspondants.

Pour extrait certifié conforme
Fait à Saint-Denis, le 01 JUIL. 2002

Pour le Maire absent
Dominique FOURNEL
Le 2^{ème} Adjoint au Maire

